

Liebe Leserinnen und Leser des Living + Working Newsletters,

in dieser Ausgabe stellen wir Ihnen ein weiteres Objekt aus dem Portfolio des Living + Working vor, diesmal ein Innenstadtquartier in Norddeutschland. Im Gespräch mit dem Key Account Manager Andreas Weber steht ESG im Fokus – ein Kernthema sowohl für die Immobilienbranche als auch für Swiss Life Asset Managers. Einen Blick über den Tellerrand Offener Immobilienfonds liefert der Beitrag zu den indirekten Immobilienanlageformen. Und wie steht es um Deutschlands Investmentmarkt aktuell? Lena Jung aus dem Research-Team bei Swiss Life Asset Managers gibt einen Überblick.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres Newsletters.

Ihre Redaktion des Swiss Life Living + Working Newsletters

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

- [Im Portrait](#)
- [Im Gespräch](#)
- [Wissenswertes](#)
- [Marktüberblick](#)

Immobilienportrait «Wentorfer Casinopark»

Mit seiner roten Backsteinfassade besitzt das Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum Casinopark in Wentorf ein für norddeutsche Architektur typisches Erkennungsmerkmal. Das Stadtteilcenter im südwestlich von Hamburg gelegenen Wentorf beherbergt eine attraktive Mischung aus den Assetklassen Einzelhandel, Büro, Gesundheit, Wohnen und Gastronomie. Auch wenn der Name anderes vermuten lässt: Es handelt sich hierbei nicht um ein Park-Ensemble, sondern vielmehr um mehrere Gebäude, die um einen zentralen Marktplatz angeordnet sind. Umliegend befinden sich in der Tat Parkflächen sowie ein Pflegeheim. Aufgrund seines vielfältigen

Angebots und der großzügigen Gestaltung der Gebäude und des umliegenden Areals ist dieses Innenstadtquartier vor allem bei Pendlern ein beliebter Aufenthaltsort, Bewohnern und Angestellten der benachbarten Pflegeeinrichtung bietet das Areal ebenso Abwechslung.

Das Innenstadtquartier in der Hauptstraße 3 wurde 2001 eröffnet und zählt zu den wichtigsten Nahversorgungs- und Dienstleistungszentren in Wentorf. Es umfasst rund 12.000 Quadratmeter Mietfläche, verteilt auf 24 Geschäfte. In den letzten drei Jahren fand eine umfassende Revitalisierung des Objektes statt. Infolgedessen wurde es großteils neu vermietet, Ankermieter sind neben EDEKA auch Aldi und Rossmann. Darüber hinaus befinden sich im Center-Areal eine Apotheke und ein Vital Center für präventive und rehabilitative Fitness sowie weitere kleine Ladengeschäfte. Auf dem integrierten Parkdeck stehen 241 Stellplätze zur Verfügung.

Wentorf liegt im südwestlichen Teil des Kreises Herzogtum Lauenburg. Es ist mit über 12.500 Einwohnern sehr beliebt bei Berufspendlern, die u. a. in Hamburg arbeiten.

Seit 2020 ist der Casinopark Wentorf im Portfolio des Living + Working. Es ist das neunte Objekt im Bereich «Einzelhandel», hierbei das fünfte innerhalb Deutschlands. Im Fondsportfolio mit insgesamt 23 Objekten macht diese Assetklasse somit aktuell rund 28,8 Prozent aus.

Weitere Infos zum Objekt finden Sie [hier](#) bzw. in der [Living + Working Galerie](#).

Im Gespräch mit Andreas Weber, Key Account Manager bei Swiss Life Asset Managers: «Mit ESG erhalten wir langfristig die Ertragskraft und die Werte der Fondsimmobilien.»

Sie sind einer der sogenannten Swiss Life ESG-Botschafter. Was ist das genau?

ESG (Environmental, Social, Governance) und damit die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmenswohlverhaltensregeln haben bei Swiss Life eine sehr hohe Priorität. Wir sind davon überzeugt, dass uns ESG als zentrales Thema über viele Jahrzehnte begleiten wird. Seit 2019 haben wir ein eigenes ESG-Team für Swiss Life Asset Managers insgesamt und genau hier sind die rund 50 ESG-Botschafter eingebunden. Ausgehend vom Management, ESG Board und dem ESG-Team bringen wir die Ideen und Themen in die Arbeitsbereiche, wobei jeder ESG-Botschafter aus unterschiedlichen Abteilungen kommt. Die Idee ist, ESG in allen Arbeitsprozessen und allen lokalen Einheiten fest zu etablieren.

Wofür steht Nachhaltigkeit aus Ihrer Sicht?

Der Begriff Nachhaltigkeit kann viel bedeuten und wird oft auch bis hin zu banalen Selbstverständlichkeiten verwendet. Deshalb trifft ESG es genauer. Denn es geht im Namenskürzel nicht nur um die Umwelt, sondern auch um soziale Komponenten bzw. die gesellschaftliche Verantwortung sowie die allgemeine Unternehmenskultur mit Blick auf Wohlverhaltensregeln. Insgesamt dreht sich alles um den Gedanken, wie wir mit den Ressourcen und der Umwelt der Erde so umgehen können, dass wir unseren Kindern eine gesunde Welt hinterlassen. Deshalb ist das Leitmotiv der Swiss Life «Wir ermöglichen Menschen ein selbstbestimmtes Leben, indem wir langfristige und nachhaltige ökonomische Werte schaffen.»

Wie können wir eine gesunde Welt hinterlassen?

Wichtig ist zunächst die Einstellung: Wir dürfen heute nicht auf Kosten der Generation von morgen leben. Diese Überlegung erfordert eine sehr langfristige Sichtweise und die haben wir schon seit Gründung der Swiss Life. So existiert immer noch unsere erste Immobilieninvestition aus dem Jahr 1893. Es sind mehrere Wohnhäuser in Bern, mit denen wir schon damals ein nach wie vor wichtiges Thema aufgegriffen haben: Bezahlbares und gesundes Wohnen.

Wie ist Ihr Resümee bisher: Kommt das Thema in den Köpfen an?

Ich glaube ja, viele Vertriebspartner und vor allem die privaten Anleger sehen ESG zunehmend als sehr wichtiges Thema. Hinzu kommen die regulatorischen ESG-Anforderungen aus Brüssel und die betreffen die ganze Finanzbranche.

Was bedeutet das für den Swiss Life Living + Working?

Das Thema ESG begleitet Immobilienfonds über den gesamten Lebenszyklus. Hierfür hat Swiss Life ein eigenes Rahmenkonzept entwickelt, das auf die Principles of Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen abgestimmt ist. Es regelt unser Vorgehen über den Kauf, die Bewirtschaftung (z.B. Betreuung der Mieter, Nachmieter finden, das Objekt pflegen und in Stand halten) bis hin zum möglichen Verkauf der Objekte. Bei Objektankäufen des Swiss Life Living + Working prüfen wir ESG-Kriterien anhand einer sog. ESG-Checkliste. Außerdem ist es unsere Stärke, Bestandsgebäude nach und nach bezüglich ihrer ESG-Eigenschaften weiterzuentwickeln. So erhalten wir langfristig die Ertragskraft und die Werte der Fondsimmobilien. Zusätzlich streben wir eine verstärkte Zertifizierung von Gebäuden an.

Wie wichtig ist Ihnen Nachhaltigkeit im Alltag, wie nachhaltig leben und arbeiten Sie?

Meine Familie bezieht Strom nur aus regenerativen Energien. Dann versuchen wir, Obst und Gemüse regional und saisonal einzukaufen. Beruflich hilft es natürlich auch der Umwelt, wenn wir teilweise von zu Hause aus arbeiten und Treffen auch virtuell abhalten.



Andreas Weber ist im niedersächsischen Hameln aufgewachsen. Nach seiner Bankausbildung kombiniert mit einem BWL-Studium führte ihn sein beruflicher Weg nach Stationen im Private Banking der BHF Bank mit Beginn der 2000er zur Helaba-Gruppe. Dort sammelte er umfangreiche Erfahrungen mit Immobilienfonds. Seit 2016 ist Andreas Weber Key Account Manager bei der Swiss Life KVG und betreut Banken bei allen

Fragen rund um den Living + Working.

Indirekte Immobilienanlagen

Im Inland bilden die Offenen Immobilienfonds die größte Gruppe der indirekten Immobilienanlageformen. Sie unterliegen einer sehr starken Kontrolle durch die Finanzaufsicht und haben eine extrem detaillierte rechtliche Basis in Form des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches. Im internationalen Vergleich meinen sogar viele Fachleute, dass für den deutschen Offenen Immobilienfonds weltweit die strengsten und höchsten Anforderungen aller Immobilienfonds gelten. Man unterteilt ihn in Publikumsfonds für Privatanleger und in Spezialfonds für institutionelle Großanleger. Den Publikumsimmobilienfonds ist gemein, dass man sich schon mit kleinsten Beträgen beteiligen kann und im Rahmen der Investmentidee Miteigentümer am Gesamtvermögen des treuhänderisch verwalteten Fonds wird. Offen wird er genannt, weil man unter bestimmten Voraussetzungen jederzeit seine Anteilscheine innerhalb einer Kündigungsfrist zurückgeben kann.

Dann gibt es die geschlossenen Immobilienfonds. Sie haben in den letzten Jahren in der Gunst der Anleger verloren. Denn die Fonds investieren meist nur in ein einziges Gebäude oder maximal eine Handvoll Immobilien. Damit ist natürlich keinerlei Risikostreuung zu erreichen. Hinzu kommt, dass man in der Regel oft über ganze Jahrzehnte nicht an sein Vermögen kommt. Waren früher noch steuerliche Anreize ein Zugpferd, so sind die Fonds heute meist nur für vermögende Privatpersonen mit Einlagen oberhalb von 50.000 Euro interessant.

Eine weitere Form sind Investitionen in Immobilienaktiengesellschaften. Hierbei handelt es sich um Aktiengesellschaften, die in Immobilien investieren. Sie sind börsennotiert und das ist auch gleich der Dreh- und Angelpunkt. Denn das Wort Immobilie suggeriert zwar eine Stabilität und stetige Entwicklung, doch tatsächlich unterliegen Immobilienaktiengesellschaften komplett dem Spiel zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Börsenparkett. Zwar ist ihre Kursentwicklung meist weniger volatil als bei anderen Aktiengesellschaften, doch im Vergleich zu beispielsweise Offenen Immobilienfonds und ihrer extrem stabilen Anteilpreisentwicklung sind sie extrem schwankungsstark. Kurz: Sie unterliegen dem kompletten Börsenrisiko.

Aktuell im Trend liegt bei Anlegern auch das Crowdfunding in Immobilien. Kapitalsuchende Unternehmen stellen hierbei auf Plattformen Immobilienprojekte als Investitionsmöglichkeit ein, woran sich Anleger bereits mit niedrigen Beiträgen beteiligen können. Vorteile hierbei sind die Diversifizierungsmöglichkeiten, breit gefächerte Renditen und nicht zuletzt die Transparenz: Die Projektinitiatoren werden in der Regel auf ihre Bonität geprüft und in Bonitätsklassen eingestuft. So können Anleger Investitionsrisiken zumindest ansatzweise besser abschätzen.

Zu guter Letzt bilden Spezialanlagen weitere Möglichkeiten für indirekte Immobilienanlagen. Dazu zählen die börsennotierten REITs (Immobilien-AGs), aber auch Investment-KGs oder ausländische Formen wie der Luxemburger SICAV oder FCP. Sie sind jedoch meist im Fokus institutioneller Investoren.

Stabiler Anlagehafen Deutschland

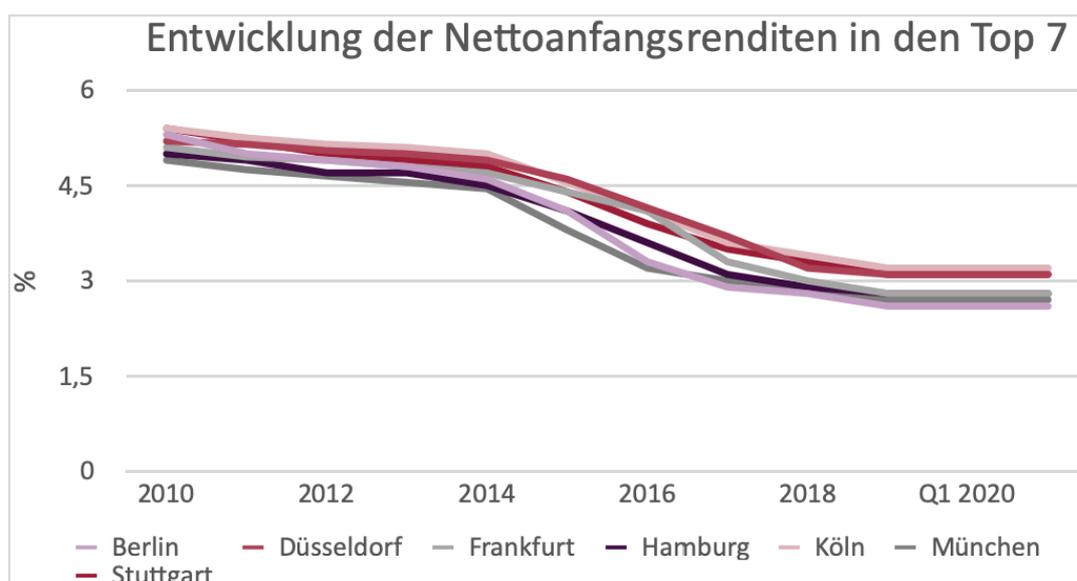
Mit einem Rekordumsatz von 73,4 Mrd. Euro im vergangenen Jahr zeigte sich der deutsche Investmentmarkt von seiner besten Seite. Dominiert wurde der Markt eindeutig von Büroimmobilien, die mit 53 % mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes erreichten. Dabei ließ sich beobachten, dass insbesondere Großtransaktionen (> 100 Mio. €) vermehrt unter den Deals zu finden waren. Diese machten 2019 knapp 60 % aller Transaktionen aus, so die Analysen von BNP Paribas Real Estate.

Die Corona-Krise trübt die Stimmung am Markt bisher nicht, Deutschland bleibt aus Sicht der Investoren ein sicherer Anlagehafen. Laut Analysen des Beratungshauses CBRE zeigt sich im ersten Halbjahr dieses Jahres bereits ein Transaktionsvolumen von 41,8 Mrd. Euro. Davon entfallen etwa 70 % auf Gewerbeimmobilien. Diesem liegt vor allem ein starkes erstes Quartal zugrunde, was sich durch Portfoliokäufe, Beteiligungen und Übernahmen charakterisiert.

Auch wenn sich im zweiten Quartal ein spürbarer Rückgang bemerkbar macht, ist ein Stillstand der Investmentaktivitäten nicht annähernd in Sicht. Dies liegt unter anderem an viel Liquidität am Markt sowie einer großen Zahl an institutionellen Investoren, die nach attraktiven Anlagemöglichkeiten suchen. An den Top-7-Standorten ist sogar weiterhin eine Steigerung des Volumens zu beobachten – trotz deutlich weniger Portfoliotransaktionen. Mit 14,4 Mrd. Euro konnte hier im Vergleich zum Vorjahresniveau eine Steigerung von +4 % erzielt werden.

Dabei fokussiert sich die Suche nach wie vor und aktuell verstärkt auf Core-Objekte – doch der Wettbewerb steigt. Auch der Anteil ausländischer Investoren lässt sich von Reisebeschränkungen nur wenig beeindrucken. Das anhaltende Vertrauen sowie die Stabilität des Marktes spiegeln sich in den niedrigen Renditen wider. Hier lassen sich in den letzten Monaten kaum Unterschiede feststellen: Berlin führt mit einer Nettoankaufsrendite von 2,6 % für Spitzenobjekte die Liste an, gefolgt von München mit 2,7 % sowie Frankfurt und Hamburg mit jeweils 2,8 %.

Aufgrund einer möglichen zweiten Welle der Corona-Pandemie ist eine Prognose für das Gesamtjahr schwierig. Dennoch gilt eine zügige konjunkturelle Erholung als realistisch, womit auch eine Steigerung der Investmentumsätze gegenüber Q2 einhergehen dürfte, während die Renditen weiterhin im Abwärtstrend bleiben.



* Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working, WKN: A2ATC3

Rechtliche Hinweise

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Angaben dienen ausschließlich der allgemeinen Information über die Produkte und Dienstleistungen der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und stellen weder eine Anlageberatung noch eine Kaufempfehlung dar. Die Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Der Kauf von Anteilen an Investmentvermögen erfolgt immer ausschließlich auf Grundlage der im Zeitpunkt des Erwerbs jeweils aktuellen Verkaufsunterlagen des jeweiligen Investmentvermögens. Verkaufsunterlagen in diesem Sinne sind die [Wesentlichen Anlegerinformationen](#), der [Verkaufsprospekt](#), die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen, die im Verkaufsprospekt enthalten sind, sowie der jeweils letzte [Jahresbericht](#) sowie ggf. nachfolgende [Halbjahresbericht](#). Die Verkaufsunterlagen können kostenlos in Papierform bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm unter der Tel. +49 6104 6487 123 angefordert werden oder in elektronischer Form unter www.livingandworking.de bezogen werden. Wir nehmen Datenschutz sehr ernst. Unsere Datenschutzhinweise finden Sie [hier](#).